

Vestby kommune

Nordre Brevik/Tønnesmarka - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 7.5.2001. Mindre vesentlig endring (1) av plansjefen 4.10.2004 (Justering av grense mellom B15 og F2/landbruk). Mindre vesentlig endring (2) av planutvalget 13.2.2006 (Endret veitrase Hollandveien syd). Mindre vesentlig endring (3) av plansjefen 27.6.2007 (Bølgebryter, båhavn). Mindre vesentlig endring (4) av plansjefen 13.2.2008 (Flyttet grensepunkt B19). Mindre vesentlig endring (5) av plansjefen 5.8.2008 (Spesialområde bevaring SBR4 tatt ut). Mindre vesentlig endring (6) av plansjefen 25.2.2009 (Endringer i og rundt område B19 - byggegrense, vegtrasè, kryss mot Brevikveien, busstopp, utnyttingsgrad). Mindre vesentlig endring (7) av plansjefen (Endret plangrense iht. naboplan 0019 Øståsen). Mindre vesentlig endring (8) av plansjefen 4.9.2009 (Flyttet snuhorn vei A). Mindre endring (9) av plansjefen 17.8.2011 og 25.8.2011 (B12; gnr. 133 bnr. 25 tillates delt i to). Mindre endring (10) av plansjefen 20.4.2020 (offentlig atkomstvei endres til felles, nytt areal for renovasjonsanlegg, bestemmelser som ikke lenger har gyldighet er tatt ut). Mindre endring (11) av plansjefen 22.07.2020 (Ny adkomstveg til eiendommen 133/84, endret eiendomsgrenser og gjennomført makebytte mellom hjemmelshaver 133/84, nabo 133/83 og Vestby kommune 133/669). Mindre endring (12) av plansjefen 14.09.2021 (breddejustert adkomstvei ved garasje på eiendom 133/84). Mindre endring (13) av plansjefen 20.02.2022 (Fjerning av adkomstvei V på eiendommene 133/79, 133/84 og 133/125).

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Søknad

Sammen med søknad om tillatelse til deling skal det innsendes en situasjonsplan som viser delingen, byggemuligheter, adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplasser. Alle større trær med brysthøydiameter over 30 cm, skal innmåles og kartfestes.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes en situasjonsplan som viser adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplasser, uteoppholdsareal, terrengplanering, forstøtningsmurer, gjerder, m.m. Om nødvendig skal det innsendes beregninger av veitrafikkstøy og plan for støybeskyttelsestiltak. Alle større trær med brysthøydiameter over 30 cm, skal innmåles og kartfestes. Det skal vises hvordan større trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares og gjøre rede for hvordan sikring skal skje i byggeperioden.

1.2 Utforming

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l., utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god

arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

1.3 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. På tomter som grenser til sjøen eller til friområde mot sjøen, tillates ingen tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven utenfor byggegrensen mot sjøen.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og uteoppholdsareal. Bygninger og anlegg skal gis et mest mulig dempet inntrykk sett fra sjøen. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grønnstrukturen blir bevart.

I områder hvor bygninger er plassert i en planmessig orden i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretninger og lignende, skal det legges vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter. Ved plassering av og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng.

1.4 Vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann og dammer skal opprettholdes.

1.5 Kabler

Alle nye kabler (lavspentanlegg, telenett, TV o.l.) skal legges i bakken.

1.6 Rekkefølge

Det tillates ikke igangsetting av bebyggelse i felt B19 før vei J med fremre del av vei I med kryssutforming mot Brevikveien er ferdig anlagt i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen/Akershus vegkontor.

Innenfor planområdet tillates ikke ny bebyggelse eller bruksendring til boligformål før det er etablert vann- og avløpsanlegg i henhold til godkjent detaljplan i samsvar med de prinsipper som er fastlagt i rammeplan for vann og avløp datert 2.3.2001.

§ 2 Byggeområde for boliger

2.1 Type bebyggelse

I området skal det oppføres frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg på

alle boligområder i planen, for utenom område B19A, der det kan oppføres 2-mannsbolig.

En sekundærleilighet på inntil 70 m² kan tillates til hver enebolig. Næringsvirksomhet eller allmennyttige formål kan tillates som en mindre del av eneboligen dersom virksomheten ikke vil være en vesentlig belastning for boligområdet.

2.2 Utforming og plassering

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 35° og møne i bygningens lengderetning. Hovedmøneretningen skal følge terrengets hovedretning.

Garasje, uthus o.l. kan tillates med et bruksareal på inntil 50 m². Størrelse, form og materialbruk skal være tilpasset boligen. På hver tomt skal det være plass til en garasje.

Langs Brevikveien tillates ikke garasjer utenfor vist byggegrense. Langs Brevikveien tillates kun avkjørsler som vist på plankartet.

2.3 Tomteareal og grad av utnyttning

For B1, B5-B7, B9 (For gnr./bnr. 133/30, 48, 49, 50, 51, 58, 59, 60, 62, 79, 83, 84 og 243), B10-B11, B12 gnr. 133 bnr. 47 og gnr. 133 bnr. 244, samt B17-B18: Eiendommer tillates ikke delt. Tillatt bruksareal for all bebyggelse på tomten T-BRA=300 m².

Innenfor B12 gnr. 133 bnr. 25: Eiendommen tillates delt i to. Tillatt bruksareal for all bebyggelse på hver av tomtene T-BRA=170 m². Minste netto tomtestørrelse 1 900 m².

Bruksareal under terreng skal ikke medtas når høydeforskjellen mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er lavere enn 0,6 meter. Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng, skal det reserveres 36 m² bruksareal (BRA) per tomt for eventuell senere oppføring.

For B2-B4, B8, B9 (For eiendommer som ikke inngår over), B13-B16 og B19-B22: Eiendommer tillates delt. Minste netto tomteareal etter deling skal være 700 m². Netto tomteareal er areal regulert til byggeområde for boliger. Tillatt bebygd areal %-BYA=20%. Boligområdet B19-A har tillatt bebygd areal %-BYA=28%.

Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det reserveres 36 m² bebygd areal (BYA) pr. tomt for eventuell senere oppføring.

2.4 Høyde

Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,0 meter. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 2,4 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 3 Område for jordbruk

Området skal brukes til jordbruk.

§ 4 Offentlig trafikkområde

Kjørevei, gang- og sykkelvei, fortau, parkeringsplasser, gangbrygger og annet trafikkareal skal anlegges som vist på plankartet. Gang- og sykkelvei skal gi kjøreadkomst til de eiendommer som er vist på reguleringskartet.

§ 5 Friområde

Området skal brukes som friområde for allmennheten og eies av kommunen. Anlegget som er i samsvar med formålet som sandkasser, lekeapparater, benker o.l. samt trafokiosker i tilknytning til boligområdets strømforsyning kan tillates. Det skal legges vekt på at mest mulig av eksisterende vegetasjon beholdes. I området er det ikke tillatt å plassere båter, seilbrett, vannscooter o.l.

Friområde F4 skal være ferdig opparbeidet med mindre balløkke, sandkasse, huskestativ og for øvrig ferdig planert, tilsådd og ryddet før det gis brukstillatelse for boliger i felt B19 og B19-A. Detaljplan for utforming av friområde F4 skal være innsendt kommunen for godkjenning før det gis byggetillatelse innenfor felt B19 og B19-A. Det påligger tomteeierne i felt B19 og B19-A å ha fullt ansvar for friområdets anlegg og innretninger i forhold til gjeldende lekeplassforskrift.

§ 6 Friområder i sjø - badeområder

Området skal brukes til badeområde for allmennheten. I området er det ikke tillatt å bruke eller plassere private bøyer, båter, seilbrett, vannscooter o.l. Anlegg som er i samsvar med formålet som badeflåter, stupebrett eller vannsklier kan tillates.

§ 7 Fareområde - Høyspenningsanlegg

Området er sikringssone for høyspentledninger i luftspenn. Innenfor området må det ikke settes opp bygningsmessige innretninger. Fra det tidspunkt høyspentledningene erstattes med jordkabel oppheves fareområde.

§ 8 Spesialområde - bevaring – Byggeområde for boliger

Eksisterende bygninger kan utvendig istandsettes, tilbygges og påbygges, men husets målestokk, takform, takteking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig karakter. Nybygg innenfor området skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen.

§ 9 Spesialområde – Privat småbåtanlegg

I PB1 tillates oppført en flytebrygge som vist på reguleringskartet, for inntil 30 båtplasser, med utstikker på maksimum 7 meter og senteravstand på maksimum 3 meter mellom utstikkene. I PB2-PB5 tillates oppført en enkel brygge på hver eksisterende parsell.

§ 10 Spesialområde – bevaring automatisk fredete kulturminner

Tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven tillates ikke oppført i området før det eventuelt ved eget frivigningsvedtak etter kulturminneloven er åpnet adgang for dette.

§ 11 Spesialområde – Friluftsområde i sjø

Området skal brukes til friluftsområde for allmennheten. Innenfor området kan det anlegges enkle brygger for å sikre adkomsten fra sjøen til den enkelte eiendom. Alle andre tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven er ikke tillatt.

§ 12 Spesialområde – Frisiktsone

Terrenget i frisiktsonen må plasseres slik at terrenget inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veier. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander, herunder parkering, som stikker høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom midtlinjen til de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke er sikthindrende kan tillates.

§ 13 Fellesområde – Felles avkjørsel/felles vei

Skal utnyttes til felles avkjørsel for de eiendommene som er avmerket på reguleringskartet. Felles sti, merket 1-3, er felles for de tilknyttende strandparseller.

Vei V12 skal være felles for eiendommene gnr. 133 bnr. 215, 216, 238, 239, 252, 253.

§ 14 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg R skal være felles for eiendommene gnr. 133 bnr. 215, 216, 238, 239, 252, 253.

§ 15 Privat kjøreveg V13

V13 er privat adkomstveg til eiendommen 133/84. Innenfor V13 kan det opparbeides

støttemur og sikring i form av rekkverk eller lignende. Adkomstveien kan midlertidig forlenges til eksisterende vei nordøst for P1.